

2000278071-1

תכנית מסי ג/21015

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מסי ג/21015

שם תוכנית: גבעת יואב - קביעת יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות המיוחדות

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית ג. יואב א"י מסי ג/21015 הועדה המקומית בשיבה מסי 2011002 מיום 11.5.15 החליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל</p> <p>יעקב יעקב מנהל מ"מ</p> <p>אלי מלכה יו"ר הועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 אישור תכנית מס הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.6.15 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אורי אילן יו"ר הועדה הפנימי</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס פורסמה בילקוט הפרסומים גוט מיום</p>	

מנהל מ"מ
18.6.15
18.6.15
18.6.15
מנהל מ"מ

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

דברי הסבר לתוכנית

המדובר בחוות לולי הודים (בית אימון) פעילה אשר נבנתה לפני שנים רבות ע"י המוסדות המיישבים. מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית ע"מ לאפשר הסדרת מצבה של החווה על מתקניה ושל הגישה אליה, תוך כדי קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

גבעת יואב - קביעת יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

21015/ג

מספר התוכנית

36,562 מ"ר. אופן המדידה: מיפוי קרקעי.

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

12/14

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינטה X	264.100
	קואורדינטה Y	744.000

1.5.2 תיאור מקום

מושב גבעת יואב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז גולן
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה	גולן
יישוב	מושב גבעת יואב
שכונה	לא רלבנטי
רחוב	לא רלבנטי
מספר בית	לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	חלק מהגוש	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : מרקם כפרי תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית- סביבתית גבוהה + שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35
16/8/2007	5704	אזור א' 1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/34/בי
17/1/2011	6189	תכנית זו כפופה לתמ"א 10/ד/10	כפיפות	תמ"א 10/ד/10
26/3/1989	3640	תכנית זו כפופה לג/5472 (תמ"מ 312). יעוד קרקע : אזור חקלאי.	כפיפות	ג/5472 (תמ"מ 312)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	12/14	לא רלבנטי	26	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	12/14	1	לא רלבנטי	1:1,250 1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	12/14	1	לא רלבנטי	1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התוכנית										
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
הכל	לא רלבנטי	04-6763952	לא רלבנטי	04-6763164	ד"ר רמת הוגלן, 12496	לא רלבנטי	מושב גבעת יואב	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6763952	לא רלבנטי	04-6763164	ד"ר רמת הוגלן, 12496	לא רלבנטי	מושב גבעת יואב	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת עילית, 17105	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@013.net.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 7963, חיפה, 31700	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	הודי ברגר	אדריכל
K.hater60@bezeqint.net	04-6982835	050-5327843	04-6984323	רמת הוגלן, 12438	לא רלבנטי	לא רלבנטי	739	080984628	היתם חאטר	מורד

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, יפורש בהתאם להגדרתו 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**

יצירת מסגרת תכנונית ע"מ לאפשר הסדרת מצבה של החווה לולי הודים (בית אימון) קיימת על מתקניה ושל הגישה אליה, תוך כדי קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וקרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
חלוקת תחום התכנית לתאי שטח.
קביעת זכויות והוראות בנייה והשימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
קביעת הוראות לפיתוח תאי השטח, כולל תשתיות הנדסיות.
קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	36.562 ד'
-------------------------	-----------

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

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

זיקת הנאה למעבר ברכב	הנחיות מיוחדות	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
201,203	202,204	עצים לשימור 202,204	אתר עתיקות לא רלבנטי	קרקע חקלאית

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
89.01	קרקע חקלאית עם הנחות מיוחדות	36,562	שטח ללא תכנון מפורט
10.99	קרקע חקלאית עם זיקת תנאה למעבר ברכב	-	-
100.00	סה"כ	36,562	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: קרקע חקלאית תאי שטח: 204, 203, 202, 201	
שימושים	4.1.1
<p>א. בתא שטח 204 (עם הנחיות מיוחדות): לולים, חדרי שירות, חדרי חשמל, חדרי בקרה, מערכות שינוע, מיכלי תערובת, מיכלי מים, מיכלי דלק, מדחסים, גנרטורים, דרכי גישה, משטחי תפעול, מעבירי מים, מתקני תשתית הנדסית, מתקנים לאצירת זבל ופגרים, גדרות, שערים, גינון ונטיעות למעט בין הלולים, מערכות השקיה, מתקנים לייצור אנרגיה נקיה בכפוף לתמ"א 10/ד"10.</p> <p>ב. בתא שטח 202 (עם הנחיות מיוחדות): מחסנים, חדרי שירות, משטחי תפעול, מעבירי מים, מתקני תשתית הנדסית, גדרות, שערים, גינון ונטיעות, מערכות השקיה.</p> <p>ג. בתאי שטח 201 ו-203 (עם זיקת הנאה למעבר ברכב): דרכי גישה, קווי תשתית הנדסית, גדרות, שערים.</p>	<p>4.1.2 הוראות</p> <p>א. עיצוב אדריכלי בתאי שטח 204 ו-202.</p> <p>ב. הוראות בינוי ופיתוח בתאי שטח 204 ו-202.</p> <p>ג. הוראות בתאי שטח 201 ו-203.</p>
<p>1. העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחיד. גווי הצבע יהיו אחידים לכל מבני הלולים בחווה ויעשה שימוש בחומרי גמר דומים ובמאפיינים אדריכליים, כגון גגות, קירות פתחים וכד'.</p> <p>2. לא יותר שימוש בצבעים בולטים, בוהקים ורוויים כגון לבן בוהק, אדום, צהוב וכו'. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדורוי.</p> <p>3. לא יותרו מתקנים על הגגות – אלא בכפוף לקבלת היתר מאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>4. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה, כדוגמת מבני הלולים.</p> <p>5. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.</p> <p>6. מומלץ כי ייעשה שימוש בחומרים ממוחזרים ובחומרים מקומיים בפיתוח השטח.</p>	<p>1. לכל בקשה להיתר לחוות לולים יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר.</p> <p>3. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל – געת.</p> <p>4. הגימור של משטחי התפעול יהיה בגוון לא בוהק.</p> <p>5. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי.</p> <p>6. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.</p> <p>7. תאורת הבטחון תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה.</p>
<p>1. אסורה כל בנייה, למעט גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות, סלילה ופיתוח דרכים, עבודות עפר, קווים ומתקנים הנדסיים לתאורה וחשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו'.</p> <p>2. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק.</p>	<p>הוראות בתאי שטח 201 ו-203</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר) (2)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונום (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							שטחי בניה	סה"כ			שירות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	-	8.0	40.0	-	-	40.0	מ"ר 12,720	מ"ר 298	-	-	מ"ר 12,720	מ"ר 298	31,800	204	קרקע
(3)	(3)	(3)	1	8.0	40.0	-	-	40.0	מ"ר 298	מ"ר 298	-	-	מ"ר 298	מ"ר 745	745	202	חקלאית

(1) גובה המסגרת של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או התפרה, הנמוכה מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) המבנה המינימלי בין זכיות שבתות שונות לא יקטן מ- 300 מ' שהוא התוך המועדף לקיום תנאים של ביטוחות ביולוגיות (מניעת תפוצת מחלות).
 (3) על פי התשריט. תוהר הקומות של מחסנים ומתקני תשתית בקו בניין = 0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב**

1. שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
2. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוטין.
3. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 4, 5 ו-6 (בהנחיות הבין משרדיות ללולים). מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 4, 5 ו-6.
4. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.
5. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום העשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.
6. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

6.2 ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מנהלת הכנרת.
7. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה על ידי הגבהת הלול, או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי 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 יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז הטבעי.
3. ניקוז מבנה הלול יהיה באמצעות תעלות ניקוז שתחברנה למוצא ניקוז אחד.

6.3 אספקת מים

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור החווה לרשת המים המקומית בהתאם ובכפוף להוראות כל דין, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

6.4 סידורי תברואה

3. זבל העופות יפונה מהלול למכולה – אשר תשמש כשלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי - שתוצב סמוך ללול, בתוך שטח החווה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה.
4. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להגייס.
5. בתנאים למתן היתר בניה תיקבע דרישה להצבת מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
6. פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת בעלי חיים-פסדים 1981, על תיקוניה.
7. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות נקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.

6.5 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 הוראות חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7 היטל השבחה

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.9 חלוקה ורישום
לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים, מדידות ומיפוי, (התשנ"ח - 1998), לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.10 פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.11 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.12 חומרים מסוכנים ודלקים
א. חומרי הדברה, 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 להג"ס. ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכדו'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנוזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.
6.13 מי נגר עילי
אין לבנות בניה משמרת נגר עילי אלא להפנותו לשטחים פתוחים מסביב.
6.14 תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.15 סטיה ניכרת
כל שימוש בשטחים המיועדים לקרקע חקלאית שאינו למטרת לולים ולמתקנים הנלווים להם, יהיה סטיה ניכרת מהתכנית.
6.16 היתרי בנייה
תנאי לקבלת היתרי בנייה יהיה תכנון נופי כמפורט בסעיף 4.1.2 ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה, וקבלת חוות דעת חיובית ממשרד החקלאות.
6.17 טופס 4
תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע התכנון הנופי בפועל – נטיעות ושתילה וקבלת אישור ממשרד החקלאות.

6.18 שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
4. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
5. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
6. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
7. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

הוראות בנוגע לעצים לעקירה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לעקירה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת העקירה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לעקירה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם כרטיס ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שעקר, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב עקירת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> <p>גבעת יואב מושב עובדים לחתימות הקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: מושב גבעת יואב</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי</p>		
<p>תאריך: 2/7/15</p>	<p>חתימה:</p> <p>רודי ברגר אדריכלים ואינז'נירים</p>	<p>שם: רודי ברגר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: לא רלבנטי</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> <p>גבעת יואב מושב עובדים לחתימות הקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: מושב גבעת יואב</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: לא רלבנטי</p>		
<p>תאריך:</p> <p>מיכל ארבל ס/מתכנתת מרחב עסקי צפון רשות מקרקעי ישראל</p>	<p>חתימה:</p> <p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם והתכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הסכמה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות, כלשתן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אגב מנקודת מבט תכנונית.</p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאריך: 15.7.15 תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון</p>		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21015 שם התוכנית: גבעת יואב – קביעת יעוד קרקע תקלאית עם הנחיות מיוחדות

רודי ברגר
אדריכלים ויזמי ערים

חתימה:

תאריך: 2/7/15

עורך התוכנית: רודי ברגר

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
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: <u>נספת בינוי</u>		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	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 וחתימת ⁽²⁾	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	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	

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

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	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
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	V	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	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	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית 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?	V	

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

V		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?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21015 ששמה גבעת יואב - קביעת יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

 - א. לא רלבנטי
 - ב. לא רלבנטי
 - ג. לא רלבנטי
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.

רודי ברגר
אדריכלית וז"ל ערפי

חתימת המצהיר

2/7/15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי 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.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/21015

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום : 25/9/10 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).

שם המודד	היתם חאטר
מספר רשיון	739
תאריך	10/7/2015
חתימה	

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום : 10/7/2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	היתם חאטר
מספר רשיון	739
תאריך	10/7/2015
חתימה	

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21015 שם התוכנית: גבעת יואב - קביעת יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות

רודי ברגר
אדריכלים לעני צריטה

חתימה:

תאריך: 2/7/15

עורך התוכנית: רודי ברגר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	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	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.